



REAL

Klintebjergvej 64, Østrup, 5450 Otterup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	374
Kontantpris	598.000	Værelser	10
Ejerudgift	1.693	Grund m2	9.967
Byggear	1777		

Sagsnr. **541H5333**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Klintebjergvej 64, Østrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: 541H5333
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

STOR GRUND MED NATURSKØN BELIGGENHED OG MANGE MULIGHEDER

Lige uden for Otterup, på en naturskøn beliggenhed, finder man denne ejendom/grund udbudt til salg. Grunden er på hele 9967 m², og man får her masser af muligheder for evt. at bygge nyt.

Ejendommen ligger i en landzone og sælger oplyser at der er trukket både fibernet, vand og el til matriklen, og el-føringen et delt i to - en til privatbrug og en til erhverv.

Grunden rummer et væld af træer og buske, der let kan gøre det ud for rammerne til en kommende have. Med et nybygget hus får I det åbne landskab lige udenfor hoveddøren samt en fantastisk udsigt til de grønne omgivelser.

Nærområdet byder på åbne landskaber, skovarealer samt et rigt dyreliv. Der er godt fire-fem kilometer til kysten ved Klintebjerg ud til Odense Fjord og knap otte kilometer til de brede sandstrande ud til Kattegat ved Hasmark Stand. Egnen er især kendt for sine mange oldtidsfund og er et yndet mål for sommerens feriegæster.

I Otterup finder I alt hvad I har brug for af hverdagens fornødenheder og byen byder på spændende butikker og hyggelig atmosfære. Med gode idrætsfaciliteter, så som boldbaner og Otterup Hallerne, der har en bred vifte af sportsaktiviteter, er der liv i byen hele året rundt. Fra adressen tager det på cykel under ti minutter til byens supermarkeder samt daginstitution og Otterup realskole. Trækker bylivet i Odense tager det knap 25 minutter i bil og hvis man vælger at tage bussen, kan man stige på ved busstoppestedet på Bryggervej ud for Netto.

Er I blevet nysgerrige på denne ejendom? Så kontakt os for en fremvisning.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Hviid

Adresse: Klintebjergvej 64, Østrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: 541H5333
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 03.12.2025



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Indendørs



Udendørs

Dato: 03.12.2025



Adresse: Klintebjergvej 64, Østrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: 541H5333
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Nordfyns
Matr.nr.:	1 b Østrup By, Østrup
BFE-nr.:	7006973
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation:	Ingen (se under pkt. "Andre forhold")
Opført/ombygget år:	1777

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	100.000 kr.
Grundværdi:	473.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	80.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	378.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	9.967 m ²
Boligareal i alt:	374 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	75 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	12 m ²
Udhus:	308 m ²
Udhus:	260 m ²
Udhus:	329 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.03.1936 lbnr. 2517-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1Æ
Filnavn: 34_B-L_544
Nr. 2 lyst d. 11.12.1963 lbnr. 928568-34 Tillægstekst Kendelse om og vedtægt for
landvindingslaget Gudskov Diget.Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 34_J-L_699
Nr. 3 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 928569-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Filnavn: 34_M-L_300
Nr. 4 lyst d. 10.11.1972 lbnr. 12663-34 Tillægstekst Dok om master mv,
transformerstation/anlæg mv

Lokalplan:

Ingen.

Kommuneplan:

Nordfyns Kommuneplan 2021-2033
Planstrategi 2024
KommunePlanstrategi 2011
Planstrategi 2015
Tillæg til Planstrategi 2015
Planstrategi 2019

Spildevandsplan:

Ingen

Fredningsstatus:

Ingen.

Sø- og åbeskyttelseslinjer:

Matriklen/ejendommen er beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Eventuelt medfølgende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for sælger og dennes ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Klintebjergvej 64, Østrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: 541H5333
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Ingen (se under pkt. "Andre forhold")

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der henvises til side 5

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Tømning

Køber er gjort opmærksom på at eventuelle udgifter til tømning af tank/anlæg ikke er medtaget i salgsoptstillingens ejerudgifter, da udgifter hertil anses som forbrugsafhængige udgifter. Køber må dog forvente at der vil komme udgifter hertil og kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger, eller dennes ejendomsmægler.

Varmekilde

Køber er gjort særligt opmærksom på at der ikke er nogen fast funktionsdygtig varmeinstallation ude på ejendommen. Der står et defekt stokerfyr. Skorstenen til stokerfyrret er revet ned, så der ikke længere kom omkostninger til skorstensfejerbidrag.

Ejendommens forhold

Køber erklærer sig bekendt med ejendommens forhold og tilstand i enhver henseende, og med at ejendommen overtages i den stand, den er og forefindes på overtagelsesdagen. Ejendommen sælges derfor som den er og forefindes, og som beset af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m. Køber bekræfter at være opfordret til at foretage grundige undersøgelser af såvel udenomsarealer som bygningers stand, samt at have haft lejlighed til at foretage sådanne undersøgelser med sagkyndig bistand og til at undersøge hos de offentlige myndigheder beroende oplysninger med sagkyndig bistand.



Adresse: Klintebjergvej 64, Østrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: 541H5333
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 03.12.2025



Adresse: Klintebjergvej 64, Østrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: 541H5333
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	408	Kontantpris/udbetaling	kr.	598.000
Grundskyld	kr.	5.714	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.750
Renovation 2025, anslået	kr.	3.915	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Rottebekæmpelse	kr.	237	I alt	kr.	623.200
Jordflytning	kr.	39	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring, anslået	kr.	10.000			
Ejerudgift i alt 1 år		20.313			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.202 md./ 38.421 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.576 md./ 30.913 år v/27,04%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 03.12.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Klintebjergvej 64, Østrup, 5450 Otterup
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: 541H5333
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 03.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Køber er gjort særligt opmærksom på at der ikke er tegnet nogen brand/husforsikring, på grund af ejendommen fysiske stand jf. oplysning fra sælger. Det er derfor en anslået udgift til forsikring der er medtaget i salgsopstillingens ejerudgifter. Køber må forvente at der ved overtagelse af boligen eller evt. opførsel af en ny bolig, vil komme udgifter til en husforsikring. Den præcise udgift hertil er dog ukendt. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger, eller dennes ejendomsmægler.

Forbrugsafhængige udgifter

Køber er gjort særligt opmærksom på at der ikke er nogen fast funktionsdygtig varmeinstallation ude på ejendommen, hvorfor der ikke er indsat nogen udgift til varme i salgsopstillingen. Ejendommen er desuden undtaget krav om energimærkning, da der i bekendtgørelsen om energimærkning af bygninger, står følgende i styk 3 og 5:

§5. Følgende kategorier af bygninger er undtaget fra krav om energimærkning uanset registrering i BBR:

3) Bygning, hvor det opvarmede areal er mindre end 60 m2 og højst udgør 25 pct. af det samlede etageareal.

5) Bygning, hvor det ikke er muligt at udføre en retvisende energimæssig beregning på grund af væsentlige mangler i bygningens varmeanlæg eller klimaskærm.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg